

**Stadt Jessen (Elster)  
Landkreis Wittenberg**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
V 41**

**„Solarpark Jessen 4“  
mit Flächen in den Gemarkungen Busckuhndorf,  
Mönchenhöfe und Holzdorf**

**VORENTWURF**

**Textliche Festsetzungen  
Teil B**

**Planaufstellende Kommune:** Stadt Jessen (Elster)  
Schloßstraße 11  
06917 Jessen (Elster)

**Vorhabenträger:** PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH  
Mönchenhöfner Dorfstraße 2  
06917 Jessen (Elster)

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

**Stand: 06.03.2025**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB.

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist das Areal des sonstigen Sondergebietes.

Höhe der baulichen Anlagen = 3,0 m, gemessen über OK vorhandenes Gelände

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grenzabstände nach BauO LSA sind einzuhalten.

### **1.4 Festsetzung von Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Einfriedung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,50 m über Geländeneiveau zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein.

## **2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, BauO LSA, NatSchG LSA)

### **2.1. Erhalt von Grünlandflächen / Entwicklung von Gehölzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Geländeoberfläche erfolgt eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung/Beweidung.

Im Bereich des B-Plan-Gebiets sind sämtliche unversiegelte Sondergebietsflächen als Grünlandflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Zum Schutz der Verbuschung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen. Alternativ ist pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd möglich.

Ausgenommen davon sind die Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen für Landwirtschaft, Gehölz- sowie Waldflächen bleiben, entsprechend dem Bestand, erhalten.

### **2.2. Pflanzgebot und Pflanzbindungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung sind Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens für den Zeitraum des Bestandes der PV-Anlage). Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### **⇒ Maßnahme A 1 Fläche zur Pflanzung von Sträuchern**

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

#### **A 1:**

- Buschkuhnsdorf 2 – Teilfläche B, nördlich und westlich an Sondergebiet angrenzend
- Holzdorf und Mönchenhöfe – Teilfläche C, Holzdorf westlich und südlich an Sondergebiet angrenzend, Mönchenhöfe Flächen nördlich südlich sowie westlich an Sondergebiet angrenzend

Auf diesen Flächen erfolgt eine Strauchpflanzung in Form von Feldgehölzhecken.

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

## 2.3. Gehölzliste

### Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>Sanguinea</i>	(Blutroter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffliger Weißdorn)
<i>Crataegus macrocarpa</i>	(Großfrüchtiger Weißdorn)
<i>Crataegus media</i>	(Mittlerer Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	(Großkelchiger Weißdorn)
<i>Crataegus subsphaericea</i>	(Verschiedenzähniger Weißdorn)
<i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
<i>Daphne mezereum</i>	(Gewöhnlicher Seidelbast)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
<i>Genista tinctoria</i>	(Färber-Ginster)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Wald-Geißblatt)
<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i> ssp. <i>spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Purgier-Kreuzdorn)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere)
<i>Ribes rubrum</i>	(Rote Johannisbeere)
<i>Ribes uva-crispa</i>	(Stachelbeere)
<i>Rosa agrestis</i>	(Feld-Rose)
<i>Rosa balsamica</i>	(Flaum-Rose)
<i>Rosa caesia</i>	(Lederblättrige Rose)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Rosa corymbifera</i>	(Hecken-Rose)
<i>Rosa dumalis</i>	(Vogesen-Rose)
<i>Rosa elliptica</i>	(Keilblättrige Rose)
<i>Rosa inodora</i>	(Duftarme Rose)
<i>Rosa micrantha</i>	(Kleinblütige Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Rosa subcanina</i>	(Falsche Hunds-Rose)
<i>Rosa subcollina</i>	(Falsche Hecken-Rose)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
<i>Salix fragilis</i>	(Bruch-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

## **2.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden ggf. nach der geplanten Artkartierung in 2025 und Vorlage der Ergebnisse festgesetzt.

## **2.5 Vermeidungsmaßnahmen**

### **V 1**

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahme ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel, von Oktober bis Februar, zulässig.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge des Vorhabens verletzt oder getötet werden.

Sie dient somit insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln. Zugleich wird auch eine Störung des Rotmilans sowie weiterer, in den Gehölzen im Umfeld des Plangebiets brütenden, Vogelarten vermieden.

### **V 2**

Vor der Baufeldfreimachung sind die Flächen auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

### **V 3**

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölze sind von der Baumaßnahme auszunehmen.

### **V 4**

Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Reptilien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.

## **2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahme**

Die Grünflächen des Solarparks sind auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen oder entsprechend zu beweiden.

## **3. Hinweise**

Die Hinweise werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

#### **4. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG LSA)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung